



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДОБЫЧА»

(ООО «РН-Проектирование Добыча»)

Нижневартовский филиал ООО «РН-Проектирование Добыча»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
«Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б,
1468»**

Шифр № 2941-25

Начальник бюро ГИПов

Начальник землеустроительного отдела



А. Подгорнов

В. Шкитин

Список исполнителей

Должность	Подпись	Ф.И.О.
-----------	---------	--------

Начальник отдела



А.В. Шкитин

Ведущий инженер



С.М. Беляева

Содержание

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	4
Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.....	4
1.1. Чертеж планировки территории	4
1.2 Каталог координат границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	6
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
2.1. Характеристика объектов капитального строительства	7
2.2. Размещение и местоположение объектов капитального строительства	7
2.3. Плотность и параметры застройки территории	9
Раздел 3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	10
II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	11
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть и текстовая часть.....	11
4.1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселений, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	11
4.2 Результаты инженерных изысканий.....	13
4.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	13
4.4 Схема организации движения транспорта	13
4.5 Схема территорий объектов культурного наследия	13
4.6 Схема границ зон с особыми условиями использования территории.....	14
4.7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального, местного значения	15
4.8. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	16
4.9. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно – деловых зонах)	17
4.10 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	17
4.11 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	17
4.12 Обоснование очередности планируемого развития территории	18
4.13 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	18
4.14 Иные материалы для обоснования положения по планировке территории.....	18

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть

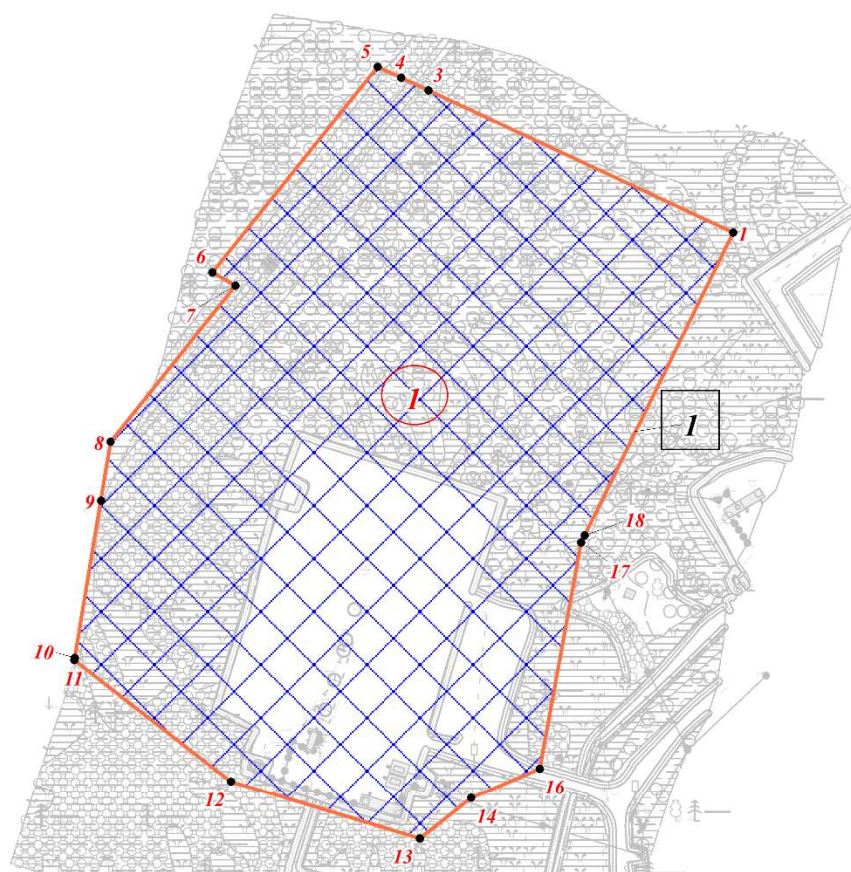
1.1. Чертеж планировки территории

Экспликация зон планируемого размещения
объектов капитального строительства

N на плане	Наименование
1	Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б, 1468

Экспликация проектируемых объектов
капитального строительства

N на плане	Наименование
1	Куст скважин № 536Б



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
-  - Граница территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - Номера характерных точек границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства
-  - Номер проектируемого объекта капитального строительства
-  - Номер проектируемого объекта капитального строительства

Примечание:

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, устанавливаемые, изменяемые и отменяемые красные линии отсутствуют.

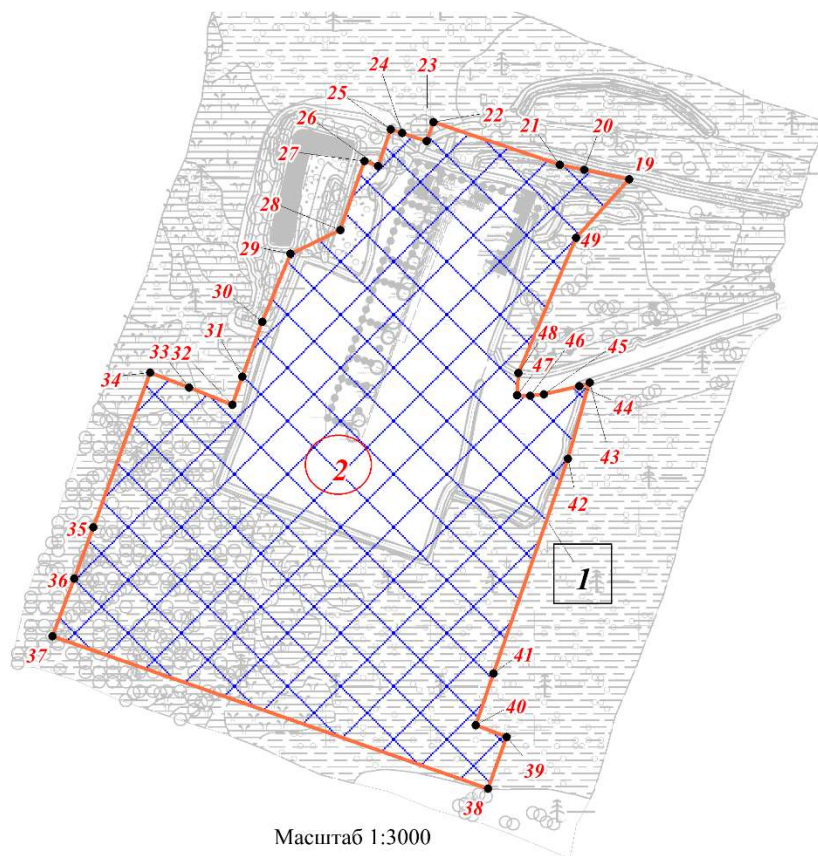
Масштаб 1:3000

Экспликация зон планируемого размещения
объектов капитального строительства

<i>N</i> на плане	Наименование
<i>1</i>	Обустройство Саянлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б, 1468

Экспликация проектируемых объектов
капитального строительства

<i>N</i> на плане	Наименование
<i>2</i>	Куст скважин № 1468



Масштаб 1:3000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства



- Граница территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки



- Номера характерных точек границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства



- Номер проектируемого объекта капитального строительства



- Номер проектируемого объекта капитального строительства

Примечание:

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, устанавливаемые, изменяемые и отменяемые красные линии отсутствуют.

1.2 Каталог координат границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	965444.76	4420255.11
2	965444.81	4420255.02
3	965512.91	4420108.95
4	965518.98	4420095.93
5	965524.23	4420084.68
6	965425.61	4420005.48
7	965419.28	4420016.49
8	965344.44	4419956.73
9	965316.09	4419951.99
10	965240.75	4419939.42
11	965239.85	4419939.27
12	965181.36	4420014.24
13	965153.87	4420104.84
14	965173.29	4420129.56
15	965173.31	4420129.59
16	965187.47	4420162.35
17	965296.19	4420182.27
18	965299.73	4420184.01
19	959614.71	4425545.43
20	959619.26	4425523.86
21	959621.75	4425512.10
22	959642.09	4425451.62
23	959632.95	4425448.26
24	959637.02	4425436.44
25	959638.67	4425431.13

Номер точки	X	Y
1	2	3
26	959621.09	4425425.10
27	959623.58	4425418.50
28	959590.43	4425406.83
29	959578.95	4425382.89
30	959546.45	4425369.48
31	959520.09	4425360.00
32	959506.67	4425355.17
33	959514.84	4425334.38
34	959522.13	4425315.81
35	959447.76	4425288.57
36	959423.18	4425279.36
37	959395.50	4425269.01
38	959322.39	4425477.75
39	959347.32	4425486.66
40	959352.78	4425471.75
41	959377.64	4425480.33
42	959480.67	4425516.03
43	959517.26	4425526.35
44	959515.50	4425521.46
45	959511.53	4425504.36
46	959510.99	4425497.88
47	959511.23	4425491.55
48	959521.79	4425492.27
49	959586.75	4425519.87

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Характеристика объектов капитального строительства

Документацией по планировке территории для объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б, 1468», предусматривается строительство следующих объектов:

- Куст скважин № 536Б;
- Куст скважин № 1468.

Основные технико-экономические показатели в части проектируемого объекта приведены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Ед. измерения	Значение
Куст скважин №536Б	-	-
– количество добывающих скважин	шт.	13
Куст скважин №1468	-	-
– количество добывающих скважин	шт.	3

Примечание: * - технико-экономические показатели линейных объектов подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании.

Функциональное назначение проектируемых кустов скважин: размещение технологического оборудования по добыче, сбору и транспорту продукции скважин и вспомогательных сооружений, добыча газожидкостной смеси из скважин, подача продукции скважин на замер и транспорт по проектируемым нефтегазопроводам до подключения в существующую систему нефтесбора.

Кусты скважин представляют собой специальные площадки искусственного участка территории месторождения, с расположенными на них устьями скважин, а также технологическим, электротехническим оборудованием и эксплуатационными сооружениями, инженерными коммуникациями, оборудованием для контроля и автоматизации за параметрами работы скважин и оборудования.

2.2. Размещение и местоположение объектов капитального строительства

Проект планировки территории подготовлен для выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б, 1468».

В административном отношении район работ расположен в границах Самотлорского лицензионного участка в Нижневартовском районе, частично в границах муниципального образования городское поселение Излучинск, Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, в 12-16км на север, северо-восток от районного центра г. Нижневартовска (расстояние по карте).

Лицензия на право пользования недрами Самотлорского участка выдана АО «Самотлорнефтегаз» (НК Роснефть).

Проектируемый объект располагается в пределах земель промышленности, земель лесного фонда Нижневартовское лесничество, Нижневартовское участковое лесничество, Нижневартовское урочище (квартал №№ 369, 436).

Проектируемый объект расположен в зоне с особыми условиями использования территории - приаэродромной территории аэродрома Нижневартовска, в подзоне 4, 6. Проектируемые объекты не относятся к объектам, размещение которых запрещается в 4, 6 подзоне приаэродромной территории аэродрома Нижневартовска.

Проектируемый объект расположен в зоне границ минимальных расстояний до магистрального продуктопровода «Губкинский ГПЗ – Южно-Балыкский ГПЗ, участок Белозерный ГПЗ – Нижневартовский ГПЗ, участок Белозерный ГПЗ – Нижневартовский ГПЗ» (543-619км)».

В соответствии с письмами Министерства природных ресурсов и экологии РФ, Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры в границах предполагаемого ведения работ, действующие особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения, отсутствуют.

Согласно заключению Службы государственной охраны объектов культурного наследия, на территории земельного участка, испрашиваемого под строительство, объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок находится вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

В соответствии с письмом Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры, объект не находится в границах территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера регионального и местного значения в ХМАО-Югре.

Ввиду удаленности Объекта от населенных мест, размещения его на непригодных для использования в сельском хозяйстве землях, специальные мероприятия по созданию санитарно-защитных зон ограничиваются сохранением природных комплексов и контролем загрязнения окружающей среды.

Планы Объекта разработаны с учетом существующих ранее запроектированных сооружений, автодорог, ВЛ, высоконапорных водоводов и нефтегазопроводов.

Проектируемые объекты расположены на межселенной территории.

Промышленная инфраструктура на участке представлена геологоразведочными скважинами, внутрипромысловыми отсыпными дорогами, кустовыми площадками, ЛЭП, нефте- и газопроводами, зимниками.

Проектируемые объекты расположены за пределами зон санитарной охраны.

Воздействие на земельные ресурсы связано с отчуждением земель в долгосрочную аренду для строительства и размещения проектируемых объектов.

Срок использования земельных участков в соответствии с ЗК, ЛК РФ.

2.3. Плотность и параметры застройки территории

Общая площадь территории, на которой планируется размещение объектов капитального строительства (зона планируемого размещения объекта) «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 536Б, 1468» имеет сложную конфигурацию и составляет – 11,8886 га.

Для земельных участков, отнесенных к категории земель промышленности, градостроительный регламент не установлен, в соответствии с Правилами землепользования и застройки межселенных территорий Нижневартковского района.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Для земельных участков, используемых для осуществления пользования недрами, Градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

Раздел 3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

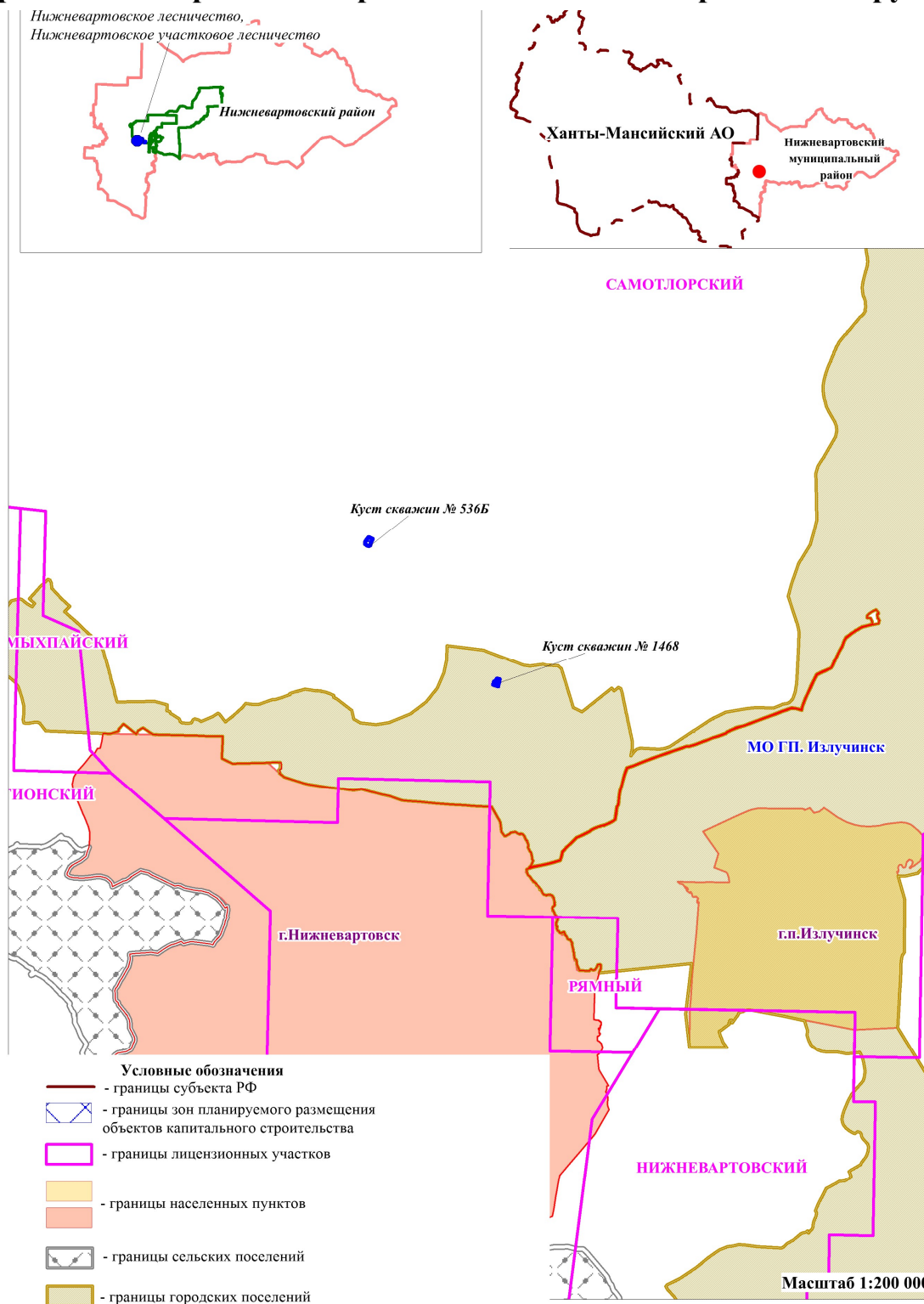
Этапы проектирования предусмотрены в календарном плане к договору на проектно-изыскательские работы. Этапы строительства отражены в проектной документации.

Раздел положение об очередности планируемого развития территории не разрабатывается в связи с отсутствием в проекте очередности планируемого развития территории.

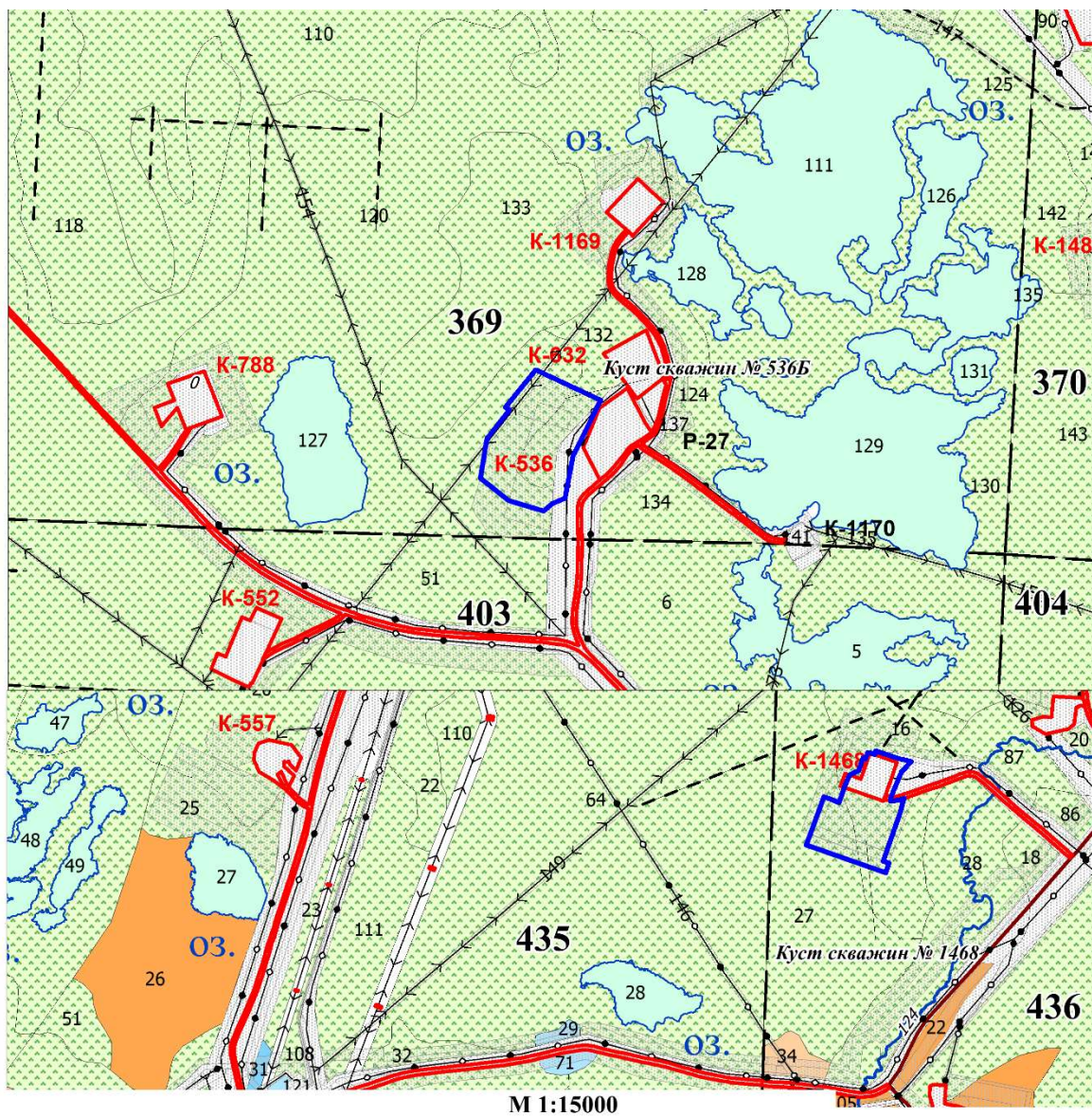
II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть и текстовая часть

4.1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселений, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры



Нижевартовское участковое лесничество, Нижевартовское урочище



M 1:15000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЗНАКОВЫЙ ЭЛЕМЕНТ ЛЕСА		ГРУППЫ ВОЗРАСТА					Насаждения по сырым и морям местам	Несомнувшиеся культуры	Сомнувшиеся культуры	Подорож под пологом леса Рядины	Второй ярус
ДР		Молодняки	Средневозрастные	Приспевающие	Спелые и перестойлые					⚡	⚡⚡
СНА										⚡	⚡⚡
Ь										⚡	⚡⚡
Реза											
ина											
а древовидная											
а к, береза к, ольховник											
ини и погибш кавален	Вырубки	Прогалины	Линии электропередач	Трасы коммунаций	Профити	Пути поимен	Болота заросшие незаросшие	Ручьи сверх ручьи	Буровая площадка	Пески	
⚡ ⚡	L L L L		→ ←	◆ ○		⚡ ⚡		⚡			

ГРАНИЦЫ

всей
улицы

Лесостепь

Особо защитных
участков леса

Запретных полос

Лесов зеленых
зона

Поселковой
зоны

Карьер

Исключен

Тационных
выделов

Прочих земле
пользователей

Защитных полос

По ка. просякам

Условные и по
кварталам

ДОРОГИ

Земли

Грунтовые
улицы

Грунтовые
проезжые

Земли

Лесные

Населенные
пункты

Лесозов

Лесничства

Лесозагот
предприятий

Место
хозяйства
лесной
операты

кварталы
выделов

кустов
окавин

разведоч
окавин

НОМЕРА

25

17

K-43

P-109

- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства;

- земельные участки, границы которых учтены в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), государственном лесном реестре (ГЛР).

4.2 Результаты инженерных изысканий

Инженерные изыскания выполнены Нижневартовским филиалом ООО «РН-Проектирование Добыча» в январе 2026 г. в полном объеме, согласно техническому заданию и программе инженерных изысканий.

Цель изысканий является получение необходимой информации, предоставление топографической основы для проектирования объектов, подлежащих строительству. Комплексное изучение природных и техногенных условий территории объектов строительства, составление прогнозов взаимодействия этих объектов с окружающей средой, обоснование их инженерной защиты и безопасных условий жизни населения. Определение местоположения существующих коммуникаций, находящихся в непосредственной близости с объектами проектирования. Определение инженерно-геологических и гидрологических условий проектируемых сооружений.

Инженерные изыскания выполнены в соответствии с программой инженерных изысканий.

4.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями действующих норм отвода земель.

Местоположение кустовых площадок определено на основании данных, полученных при геологических и геофизических исследованиях. Иные варианты расположения не предусмотрены, так как проектируемые объекты технологически привязаны к объектам сложившейся инфраструктуры.

Площади земельных участков отдельных объектов проектирования определены в соответствии с требованиями действующих норм отвода земель, правил и стандартов и будут учтены в дальнейшем при разработке рабочего проекта.

Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, относительно проектируемого объекта, составляет 11,8886 га.

4.4 Схема организации движения транспорта

Разработка схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта не требуется, т.к. проектной документацией не разрабатываются объекты транспортной инфраструктуры.

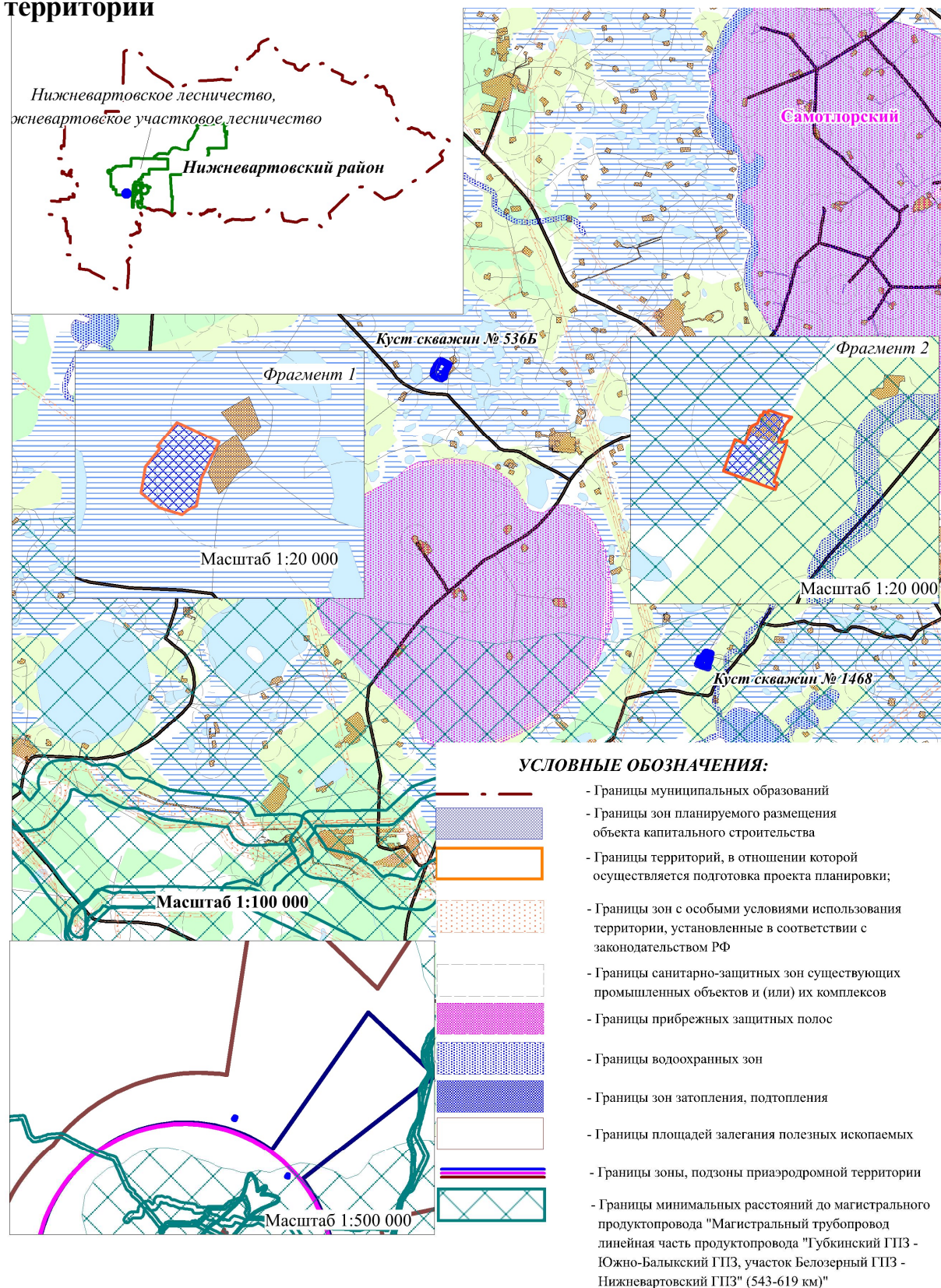
4.5 Схема территорий объектов культурного наследия

Согласно заключению Службы государственной охраны объектов культурного наследия на территории земельного участка, испрашиваемого под строительство, объекты культурного наследия, выявленные объекты

культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют. Таким образом, схема не разрабатывается.

Испрашиваемый земельный участок находится вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

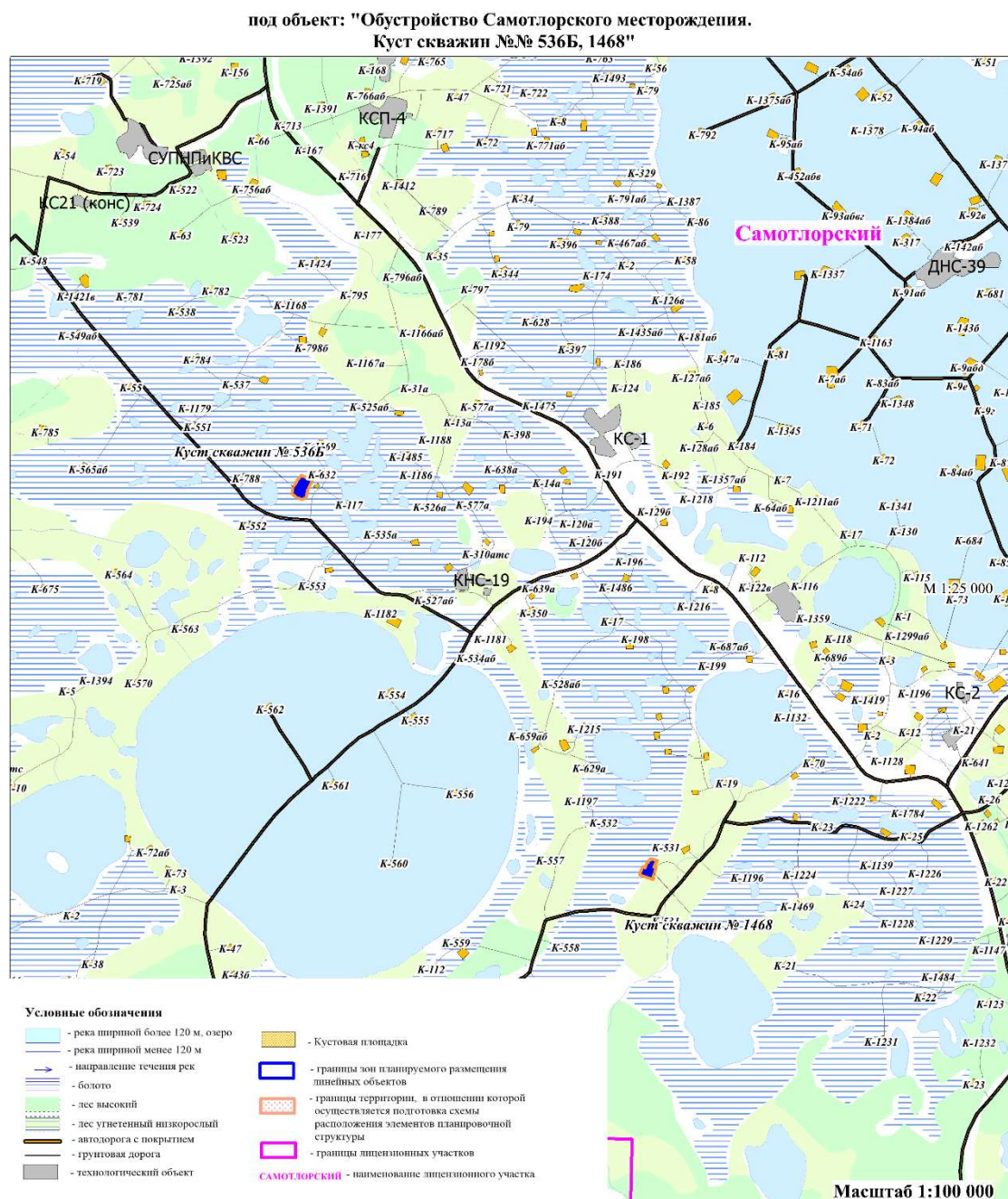
4.6 Схема границ зон с особыми условиями использования территории



4.7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального, местного значения

Разработка данного раздела не требуется, в связи с тем, что планируемые параметры, местоположения и назначения объектов регионального, местного значения в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав объектов, в данном проекте не подлежат установлению.

4.8. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам



4.9. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно – деловых зонах)

Раздел варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории разрабатывается в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах.

В данном объекте территория, на которой планируется размещение объектов капитального строительства (зона планируемого размещения объекта) не располагается в жилых или общественно-деловых зонах. Таким образом, раздел в данном проекте планировки территории не разрабатывается.

4.10 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

При реализации проектных решений необходимо осуществить мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

В целях обеспечения защиты основных производственных фондов, снижения возможных потерь и разрушений в чрезвычайных условиях предусматривается:

- внедрение технологических процессов и конструкций, обеспечивающих снижение опасности образования аварийных ситуаций, а также защиту оборудования, аппаратуры и приборов в чрезвычайных условиях;
- планирование действий руководящего, командно-начальствующего состава, штаба, служб и формирований ГО по защите рабочих и служащих предприятий;
- обучение персонала выполнению работ по ликвидации аварий;
- обеспечение всех рабочих и служащих объекта СИЗ, их хранение и поддержание в готовности;
- организация и поддержание в постоянной готовности системы оповещения рабочих и служащих объекта об опасности, порядок доведения до них установленных сигналов оповещения.

4.11 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При реализации проектных решений необходимо осуществить мероприятия по охране окружающей среды, одним из которых является проведение экологического мониторинга.

Целью проведения экологического мониторинга является получение наиболее полной информации о состоянии и причинах загрязнения окружающей среды в районах с интенсивной антропогенной нагрузкой и принятия своевременных мер по устранению нарушений.

Для уменьшения воздействия на окружающую среду проектной документацией предусмотрено – сокращение площади отводимых земель путем размещения объектов в общем коридоре коммуникаций, размещение проектируемых объектов вне участков распространения ценных в экологическом отношении лесов, производство работ в зимний период, организация мест сбора и временного хранения отходов, сбор и размещение промышленных и бытовых отходов, рекультивация земель, нарушенных при строительстве проектируемых объектов.

Строительство проектируемых объектов носит временный характер. По окончании строительства воздействие на окружающую среду прекратится.

4.12 Обоснование очередности планируемого развития территории

Раздел обоснование очередности планируемого развития территории не разрабатывается в связи с отсутствием в проекте очередности планируемого развития территории.

4.13 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не разрабатывается в связи с отсутствием в объекте дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий и элементов улично-дорожной сети.

4.14 Иные материалы для обоснования положения по планировке территории

Зоны с особыми условиями использования территорий

Согласно ст. 65 Водного Кодекса №74-ФЗ вдоль водотоков и вокруг водоемов устанавливаются водоохранные зоны (ВЗ) и прибрежные защитные полосы (ПЗП) в целях предотвращения загрязнения, засорения и

истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны согласно ст.65 для водотоков устанавливается в зависимости от длины водотоков от истока. Для водотоков 22 протяженностью: до 10 км - в размере 50 м, от 10 до 50 км – в размере 100 м, от 50 км и более - в размере 200 м. Ширина ВЗ озер, за исключением бессточных внутриболотных озер и озер с акваторией менее 0,5км², устанавливается в размере 50 м. Ширина ПЗП устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет: 30 м - для обратного и нулевого уклона; 40 м - для уклона до 3 градусов; 50 м - для уклона 3 и более градусов.

Ширина ВЗ и ПЗП водотоков устанавливается от береговой линии, которая определяется по среднегодовому уровню воды в период открытого русла.

В соответствии со ст.65 Водного Кодекса РФ для водотоков и водоемов в районе расположения проектируемых объектов ширина ВЗ составляет: - р. Большой Еган – 100 м, - оз.Самотлор, оз. Кымылэмтор – 50 м. Ширина прибрежных защитных полос для всех водных объектов составляет 50 м.

Территория размещения проектируемых объектов расположена вне ВЗ и ПЗП водных объектов. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос вдоль водных объектов в районе расположения проектируемых объектов указаны на схеме границ зон с особыми условиями использования территорий. Территория размещения проектируемых объектов расположена вне защитных лесов и особо защитных участков леса.